

Termo de Referência 7/2023

Informações Básicas

Número do artefato	UASG	Editado por	Atualizado em
7/2023	257044-DISTRITO SANIT. ESP.INDIGENA- KAIAPO REDENÇÃO	JOEL DE AZEVEDO SOARES	29/08/2023 10:39 (v 2.1)
Status	ASSINADO		

Outras informações

Categoria	Número da Contratação	Processo Administrativo
III – locação/Locação de imóveis	90082/2023	25055.001204/2023-58

1. 1. Objeto

1.1 - Locação de imóvel no município de Tucumã/PA para sediar a Sede do Polo Base naquela localidade de competência do Dsei Kaiapó do Pará e de acordo com a Portaria 1801 de 09 de novembro 2015 SESAI/MS, que define os subtipos de estabelecimentos de Saúde Indígena e estabelece as diretrizes para elaboração de seus projetos arquitetônicos, no âmbito do Subsistema de Atenção à Saúde Indígena (SASISUS). O imóvel está localizado na Av. Ceará nº 547 - Bairro das flores - Tucumã /PA - CEP: 68385-000.

2. JUSTIFICATIVA E OBJETIVO DA CONTRATAÇÃO

2.1 - A necessidade da locação de um imóvel, com estrutura mínima exigida na portaria 1801 de 09 de novembro 2015 SESAI /MS, que estabelece diretrizes para projetos físicos de estabelecimentos de saúde para povos indígenas, afim de garantir a melhor atendimento à saúde da comunidade indígena, pois a atual Casa de Saúde Indígena - CASAI de Tucumã/PA, está com seu espaço reduzido devido os novos surgimento de Aldeias da Etnia Kaiapó além de melhorar o atendimento e apoio às equipes técnicas e equipes de planejamento.

2.2 - No sentido de promover maior transparência ao processo de identificação de imóveis que possam atender com qualidade a necessidade existente, foi elaborado este Termo de Referências. Com a locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades da Saúde indígena através do Distrito Sanitário Especial Indígena Kaiapó do Pará e liberar mais espaço para acomodação dos indígenas e seus acompanhantes em tratamento de saúde na CASAI atual, trazendo melhorias nas rotinas administrativas de funcionamento do órgão, razão pela qual se faz esta imperiosa contratação.

2.3 - . Essa locação terá estrutura para abrigar a sede do Polo Base na execução dos serviços administrativos e têm como desígnio prover serviços de atenção básica à saúde nas comunidades indígenas, O Polo Base é a primeira referência para as Equipes Multidisciplinares de Saúde Indígena (EMSI), que atuam nas aldeias.

2.4 - O imóvel tem infraestrutura necessária para atender a necessidade de funcionamento do Polo Base, conforme informado no Relatório de vistoria do Imóvel SEI nº 0033177844, por isso opta-se por realizar a presente locação, valendo-se do exato enquadramento das necessidades deste Distrito.

3. FUNDAMENTO LEGAL:

3.1 Conforme o Art. 74 Inciso V, da Lei 14.133/2021, é inexigível a licitação quando inviável a competição, em especial, dentre outros casos, na aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

4. INFORMAÇÕES PRELIMINARES

4.1 - Esta locação do imóvel pretende-se estabelecer condições favoráveis e adequadas para atender às necessidades do Polo Base de Tucumã/PA devendo-se garantir que:

4.1.1 - O locador disponibilize o imóvel no período de no máximo 30 (trinta) dias, atendendo às necessidades do Distrito.;

4.1.2 O locatário efetuará manutenções corretivas relacionadas ao prédio, quando decorrentes de seu processo construtivo e dos materiais empregados, bem como as decorrentes de eventuais vícios, ou defeitos que venham a ser encontrado no prédio devido ao uso, em conformidade com a Lei 8.245/91 (Lei do inquilinato).

4.1.3 - O locatário possa realizar, por sua própria iniciativa, a expansão da rede de dados, voz e elétrica estabilizada para instalação de equipamentos de informática, em função da demanda, conforme seus próprios critérios técnicos, sendo que estas expansões não serão incorporadas ao imóvel;

4.1.4 - A realização de quaisquer manutenções prediais ou obras civis que possam prejudicar ou agredir as instalações, os equipamentos e mobiliários deverão ser ajustadas entre locador e locatário a fim de se prevenir ou minimizar eventuais danos, bem como garantir a regular execução das competências institucionais do **LOCATÁRIO**.

4.1.5 - O presente Termo de Referências tem caráter orientativo, indicando em detalhes, as características necessárias do imóvel que possa atender o Polo Base de Tucumã/PA. Também devem ser considerados, na apresentação da proposta de valor mensal do aluguel, que não serão admitidos custos adicionais.

5. DAS ESPECIFICAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL

5.1 - O imóvel deverá tuma área total de 275,50 m², composta com 04 quartos, 02 banheiros, 01 sala, 01 área coberta, 01 garagem sem cobertura, 01 cozinha, 01 lavanderia, 01 caixa d'água de 1.000 lts e 02 portões.

5.2 - O imóvel deverá apresentar iluminação natural e aeração em todos os compartimentos habitáveis, por intermédio de janelas ou vãos que se comuniquem diretamente com espaços exteriores ou com áreas abertas, conforme os parâmetros mínimos dispostos na legislação.

5.3 - O prédio deverá atender a todas as prescrições estabelecidas em Códigos, Leis ou normas Federais, as normas e padrões das concessionárias de serviços públicos de eletricidade, águas e telefonia.

6. DAS CARACTERÍSTICAS ESPECÍFICAS:

6.1 - Iluminação.

6.1.1 - A iluminação artificial deverá seguir a norma NBR 5413, com um nível de iluminação de 500 lux.

6.2. Banheiros e outras dependências

6.2.1 - O prédio deverá possuir no mínimo vasos sanitários nos banheiros masculinos e vasos sanitários nos banheiros femininos em atendimento as normas da Secretaria de Saúde do município, que recomenda a proporção de 10 usuários para cada vaso sanitário. Deverão também ser assegurados espaços para o funcionamento de copa e recepção.

6.3 - Pintura e Esquadrias.

6.3.1 - A pintura de toda a edificação tanto interna como externa de paredes e tetos encontra-se em bom estado. As esquadrias de alumínio e vidro nas portas e janelas se encontram em bom estado de conservação, assim como todas as portas de madeira.

6.4 - Cobertura.

6.4.1 - Todos os ambientes possuem forro, a cobertura (estrutura de madeira e telhamento com telha tipo fibrocimento) encontra-se em bom estado.

7. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS:

7.1 - O interessado deve considerar em sua proposta, que disponibilizará o imóvel contendo todas as instalações demandadas no presente Termo de Referências, ficando sob sua responsabilidade a realização das manutenções corretivas relacionadas ao prédio e decorrentes de seu processo construtivo.

8. REAJUSTE EQUILÍBRIO ECONÔMICO FINANCEIRO

8.1 - O Contrato decorrente deste Termo de Referências poderá ser alterado por acordo das partes, com as devidas justificativas, para restabelecer a relação que as partes pactuaram inicialmente entre os cargos do equilíbrio econômico-financeiro inicial do contrato, na hipótese se sobrevirem fatos imprevisíveis, ou previsíveis, porém com consequências incalculáveis, retardados ou impeditivos da execução do ajustado, ou, e ainda, em caso de força maior, caso fortuito ou fato do príncipe, configurando área econômica extraordinária e extracontratual. O reajuste anual será com base no índice do **IGP-M**.

9. DAS BENFEITORIAS:

9.1 - As benfeitorias necessárias introduzidas pela **LOCATÁRIA**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, bem como as úteis, desde que autorizadas, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção, de acordo com o artigo 35 da Lei nº 8.245, de 1991, e o art. 578, do Código Civil.

9.2 - As benfeitorias necessárias introduzidas pelo **LOCATÁRIO**, ainda que não autorizadas pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis mediante desconto mensal no aluguel ou retenção, na forma do art. 35 da Lei nº 8.245/91.

9.3 - Em qualquer caso, todas as benfeitorias desmontáveis, tais como lambris, biombos, cofre construído, tapetes, etc., poderão ser retiradas pela **LOCATÁRIA**, devendo o imóvel locado, entretanto, ser devolvido com os seus respectivos acessórios.

10. DA ALIENAÇÃO:

10.1 - Este contrato continuará em vigor em qualquer hipótese de alienação do imóvel locado, na forma do artigo 8º, da Lei nº 8.245, de 1991.

11. DA RESCISÃO:

11.1 - O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

11.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas à **LOCATÁRIA**, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

11.3. Também constitui motivo para a rescisão do contrato a ocorrência das hipóteses enumeradas no art. 138 da Lei nº 14.133/2021.

11.4. Nas hipóteses de rescisão de que trata o Art. 138 da Lei nº 14.133/2021, desde que ausente a culpa da **LOCADORA**, a **LOCATÁRIA** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

11.5. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, a **LOCATÁRIA** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique a **LOCADORA**, por escrito, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

11.6. Nesta hipótese, caso não notifique tempestivamente a **LOCADORA**, e desde que esta não tenha incorrido em culpa, a **LOCATÁRIA** ficará sujeita ao pagamento de multa equivalente a 2 (dois) aluguéis, segundo a proporção prevista no artigo 4º da Lei nº 8.245, de 1991, e no artigo 413 do Código Civil, considerando-se o prazo restante para o término da vigência do contrato.

11.7. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoronamento, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., a **LOCATÁRIA** poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

11.8. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente à **LOCADORA** ou por via postal, com aviso de recebimento.

11.9. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

11.10. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

11.10.1. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.10.2. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

11.10.3. Indenizações e multas.

12. DA FISCALIZAÇÃO:

12.1. O Art. 117 da Lei 14.133/2021 pede-se que a execução do contrato deverá ser acompanhada e fiscalizada por 1 (um) ou mais fiscais do contrato, representantes da Administração especialmente designados conforme requisitos estabelecidos no art. 7º desta Lei, ou pelos respectivos substitutos, permitida a contratação de terceiros para assisti-los e subsidiá-los com informações pertinentes a essa atribuição.

§ 1º O fiscal do contrato anotarà em registro próprio todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, determinando o que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados.

§ 2º O fiscal do contrato informará a seus superiores, em tempo hábil para a adoção das medidas convenientes, a situação que demandar decisão ou providência que ultrapasse sua competência.

§ 3º O fiscal do contrato será auxiliado pelos órgãos de assessoramento jurídico e de controle interno da Administração, que deverão dirimir dúvidas e subsidiá-lo com informações relevantes para prevenir riscos na execução contratual.

13. DEVERES DO LOCADOR E LOCATÁRIO:

13.1. LOCADOR:

13.1.1 - Além das responsabilidades resultantes do contrato, do cumprimento do **Artigo 74, V, da Lei Federal nº 14.133/2021** e demais disposições regulamentares pertinentes **O LOCADOR** deverá:

13.1.2 – **O LOCADOR** obriga-se a: Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

13.1.3 – Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins da avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;

13.1.4 – Garantir, durante o tempo da locação, o uso pacífico do imóvel;

13.1.5 – Manter, durante a locação, a forma e o destino do imóvel;

13.1.6 – Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.1.7 – Auxiliar o LOCATÁRIO na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria;

13.1.8 – Fornecer ao LOCATÁRIO recibo discriminando as importâncias pagas, vedada a quitação genérica;

13.1.9 – Pagar as taxas de administração imobiliária se houver, e de intermediações, nestas compreendidas as despesas necessárias à aferição da idoneidade do pretendente;

13.1.10 – Pagar as despesas extraordinárias de condomínio, entendidas como aquelas que não se refiram aos gastos rotineiros de manutenção do edifício, como:

13.1.10.1 - Obras de reformas ou acréscimos que interessem à estrutura integral do imóvel;

13.1.10.2 - Pintura das fachadas, empenas, poços de aeração e iluminação, bem como das esquadrias externas;

13.1.10.3 - Obras destinadas a repor as condições de habitabilidade do imóvel;

13.1.10.4 - Indenizações trabalhistas e previdenciárias pela dispensa de empregados, ocorridas em data anterior ao início da locação.

13.1.10.5 - Instalação de equipamento de segurança e de incêndio, de telefonia, de intercomunicação, de esporte e de lazer;

13.1.10.6 - despesas de decoração e paisagismo nas partes de uso comum;

13.1.10.7 - constituição de fundo de reserva, e reposição deste, quando utilizado para cobertura de despesas extraordinárias;

13.1.11 – Pagar os impostos (especialmente Imposto Predial territorial urbano-IPTU) e taxas incidentes sobre o imóvel;

13.1.12 – Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas de condicionadores de ar, combate a incêndio e rede de lógica, bem como o sistema hidráulico e a rede elétrica;

13.1.13 – Manter, durante a vigência do contrato, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas no processo de dispensa de licitação;

13.1.14 – Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

13.1.15 – Providenciar a atualização do auto de vistoria do corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

13.1.16 – Informar ao LOCATÁRIO quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

13.1.17 - Todas e quaisquer reforma, reparos, troca de lâmpadas, pias vasos sanitários e manutenção no telhado assim como outros serviços esporádicos no referido imóvel, caso seja necessária, ficará de inteira responsabilidade do **LOCADOR**.

13.2. LOCATÁRIO

13.2.1 – Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis, no prazo estipulado no Termo de Contrato;

13.2.2 – Servir-se do imóvel para uso convencionado ou presumindo, compatível com natureza deste e com o fim a que se destina, devendo conservá-lo como se seu fosse;

13.2.3 – Realizar vistoria do imóvel, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de vistoria os eventuais defeitos existentes;

13.2.4 – Comunicar à **LOCADORA** qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

13.2.5 – Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**.

13.2.6 – Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos e encargos condominiais, cujo pagamento não seja de seu encargo, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que direcionada ao **LOCATÁRIO**;

13.2.7 – Pagar as despesas de telefone e de consumo de energia elétrica, gás (se houver) e água e esgoto;

13.2.8 – Permitir a vistoria do imóvel pelo **LOCADOR** ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese prevista no art. 27 da Lei nº 8.245 de 1991;

13.2.9 – Cumprir integralmente a convenção de condomínio e os regulamentos internos.

14. DO PAGAMENTO:

14.1. As condições para que ocorra o pagamento são as seguintes:

14.2. O LOCADOR entregará a Nota Fiscal/Recibo na DSEI Kaiapó do Pará, acompanhada da seguinte documentação (art. 121 c/c o art. 92, XVI, da Lei n. 14.133/2021), dentro do seu prazo de validade:

- a) comprovante da regularidade para com a Fazenda Federal;
- b) comprovante da regularidade do imóvel para com a Fazenda Municipal (certidão negativa imobiliária);
- c) comprovante da regularidade para com o FGTS; e
- d) comprovante da regularidade para com a Justiça do Trabalho.

14.3. Os comprovantes de regularidade:

- a) somente serão aceitos com prazo de validade determinado no documento ou com data de emissão não superior a 180 (cento e oitenta) dias;
- b) serão substituídos por documento emitido pelo DSEI, caso a CONTRATADA possua cadastro com o PJSC (com as certidões dentro do prazo de validade) ou no SICAF (níveis de cadastramento II e III);

14.4. Caso o LOCADOR não comprove a regularidade fiscal e trabalhista:

- a) Será emitida notificação pelo LOCATÁRIO para regularização no prazo de 30 (trinta) dias, contados a partir do recebimento do ofício, e, caso não regularizada, será iniciado o processo de extinção contratual, com aplicação da multa rescisória; e, concomitantemente,
- b) Será realizado o pagamento, procedendo-se as retenções tributárias, na forma da lei.

14.5. O LOCATÁRIO compromete-se a efetuar o pagamento até o 10º (décimo) dia útil a partir da apresentação do recibo à Divisão de Contratos, Convênios e Registro de Preços, da Diretoria de Material e Patrimônio, e após cumpridas as condições de pagamento supracitadas.

14.6. No caso do não pagamento até o 10º (décimo) dia útil, por culpa exclusiva do CONTRATANTE, será efetuada a atualização monetária do 11º (décimo primeiro) dia útil até a data da efetiva quitação, atualizando-se o valor com base nos mesmos critérios adotados para a atualização das obrigações tributárias, em observância ao que dispõem o art. 117 da Constituição Estadual e o art. 92, inc. V, da Lei n. 14.133/2021.

14.7. Todos os documentos apresentados para os pagamentos deverão conter o mesmo CNPJ (ou CPF) constante da proposta que originou este contrato.

14.8. Cada parte arcará com os custos de tarifas bancárias de sua instituição financeira inerentes ao pagamento.

15. DA VIGÊNCIA:

15.1. A vigência do contrato será por 12 meses, a contar da data da assinatura deste contrato, podendo ser prorrogado por iguais e sucessíveis período, nos termos do art. 3º da Lei n. 8.245/1991, mediante termo aditivo, se houver interesse das partes e com base no § 2º da INSTRUÇÃO NORMATIVA SEGES/ME Nº103, DE 30 DE DEZEMBRO DE 2022.

15.2. Recebimento do imóvel pelo LOCATÁRIO e da devolução das chaves: 5 (cinco) dias úteis contados do recebimento, pela LOCADORA, da comunicação por escrito emitida pelo LOCATÁRIO, para a assinatura dos Termos de Entrega e Devolução das Chaves, respectivamente;

15.3. Caso não tenha interesse na prorrogação, a **LOCADORA** deverá enviar comunicação escrita à **LOCATÁRIA**, com antecedência mínima de 60 (sessenta) dias da data do término da vigência do contrato, sob pena de aplicação das sanções cabíveis por descumprimento de dever contratual.

16. DA PREVISÃO ORÇAMENTARIA:

16.1 - O gasto necessário à realização do procedimento licitatório e a consequente contratação tem adequação orçamentária e financeira com a Lei Orçamentária Anual e compatibilidade com o Plano Plurianual e com a Lei de Diretrizes Orçamentárias, conforme especificação a seguir:

Fonte: 1444000000

PTRES: 173241

Elemento de despesa: 33.90.36

17. DOS VALORES:

17.1 - O valor mensal estimado para esta locação será de **R\$ 4.000,00 (Quatro mil reais) mensais e R\$ 48.000,00 (Quarenta e oito mil) anual.**

CATSER: 4316

18. DO CRONOGRAMA FÍSICO – FINANCEIRO:

18.1 - O desembolso para fazer face aos custos com esta locação correrá à conta das dotações orçamentárias consignadas no Orçamento da União 2023 conforme Art. 19 da Lei 14.133/2021.

19. DAS CONSIDERAÇÕES FINAIS:

19.1 - Esta locação correlata ao objeto do presente Termo de Referência, visa garantir a disponibilidade sem ônus ao **LOCATÁRIO** do prédio com as características determinadas, inclusive infraestrutura de iluminação, hidráulica, esgotamento sanitário, drenagem de águas pluviais, de forma que o uso do imóvel não sofra solução de continuidade, com preços de mercado justos e vantajosos para a Administração Pública. Adicionalmente, possibilitará a garantia de que expansões nas redes em questão para o atendimento às demandas do **LOCATÁRIO** sejam permitidas, sem que implique na sua incorporação ao imóvel.

20. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

JOEL DE AZEVEDO SOARES

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 25/08/2023 às 10:37:48.

ALAIR CARDOSO FERREIRA

Membro da comissão de contratação



Assinou eletronicamente em 29/08/2023 às 10:39:51.

FAOSTINO COSTA DE ARAUJO

Membro da comissão de contratação